

## 核心话题

## “取消商品房预售制”将有何影响？

关于取消商品房预售制的呼声再起，有官方媒体披露监管层人士表示对预售制度存在是否合理，下一步将加强对此方面的讨论。商品房预售制度已经站在了十字路口。今年由于疫情影响，一些长期烂尾楼盘开始被媒体报道，比如昆明市烂尾楼“别样幸福城”的业主由于没有收入来源，只得搬进烂尾楼居住。近年来由于房地产商跑路，以及延期交房和楼盘烂尾的数量日渐增多，社会公众对商品房预售制的质疑也越来越多，改革已经势在必行，这无疑将对整个房地产市场产生深远的影响。

商品房预售制是我国房地产市场的一个基本的制度安排，借鉴了我国香港“卖楼花”的做法，改革开放之初引入内地，后来在总结各地经验的基础上，于1994年颁布了《城市房地产管理法》，对预售条件、监管作出了原则性规定，正式确立了商品房预售制度。房地产主管部门据此制定了实施办法和细则，商品房

文/骆振心



作者为经济学博士

预售必须取得“预售证”，对开发企业申请预售许可提交的证件及资料、程序办理进行了严格规定，预售制度也逐渐成为商品房市场经营的核心管理制度之一。

2019年全国商品房期房销售面积为1.47亿平方米，占商品房总销售面积的85.5%，比2005年提高了22.5个百分点，说明预售制已经成为我国商品房销售的最主要方式。预售制度之所以能够迅速发展并且还在不断

扩大，其主要原因有两点。一是加快了房地产企业现金周转。从统计数据看，在房地产开发资金来源中，定金和预收款的比重始终维持在20%~30%，是“银行贷款”项目的2倍左右，通过预售制度缩短了房地产企业现金流回笼的周期，适应了房地产开发资金密集的要求和特点。二是期房的价格更加优惠。对比2005年以来40个大中城市的期房均价和现房均价，在绝大多数月份中，期房售价要低于现房约10%~20个百分点。预售制度可以降低房屋的价格，有利于购房者，可以带动住房需求。应该说，预售制度在我国房地产市场发展上发挥了重要作用，但是也暴露出了一些问题。

预售制度的本质是房地产商向购房者融资的行为，如果取消预售制度，对房地产企业的影响首当其冲。在房地产市场发展的初期，房地产商普遍体量较小，融资渠道受限，通过预售制度可以解决房地产企业融资困

难，房地产企业可以快速发展壮大。房地产企业经过高速发展后，已经出现了向头部企业集中的趋势，行业的分化也逐渐明显。2019年，全国房地产百强企业销售总额和面积增速分别为16.3%和13.5%，远远高于全国平均水平。百强企业的销售市场份额也达到了61.5%，比上年提高了5.2个百分点，集中态势进一步明显。如果预售制取消，房地产企业融资要全部依靠资本市场，只有一些大型企业才能筹集到便宜的资金，而一些小企业融资成本将会大大提高，最终将会退出房地产市场。预售制度取消将会进一步强化当前房地产市场集中和分化的态势，加快房地产业发展格局的调整。

取消预售制度对房价的影响客观存在，大概率会推动房价上行。一方面，由于城镇化进程还将持续，房地产价格在短期内还将保持温和上行的态势；另一方面，预售制取消意味着房企无法拿到无息资金，房

地产开发的融资成本增加，最终要反映到商品房价格上。但对购房者来说，房价的上涨并不意味着取消预售制度会造成损失，由于不需要提前预交购买款，可以将这些闲置资金进行投资，用来对冲房价上涨，而且购买现房可以更好地把握房屋的质量、按时交房等方面。

从国际范围来看，商品房预售也是国际通用的商业销售模式，大都按工程进度来分期支付房款，模式设计更加科学。比如新加坡和德国的预售款都是分期缴纳，新加坡签订合同后支付20%的预付款，完成地基再支付10%，完成整体框架再支付10%，砖墙、门窗、水电等完成后再交5%，最后再确认交40%。德国也是按工程进度支付，如果建设进度延迟，购房者可以推迟付款，要求付款折扣等。总体上看，新加坡和德国房地产运行较好，经验值得我们充分借鉴和吸收。

目前海南已经宣布全面推行现房销售，对商品房销售进行

积极探索，可以积累相关经验。预售制度改革牵一发而动全身，需要全国一盘棋，积极稳妥推进，应当重点关注几个方面。一是设立过渡期。由于预售制度是房地产开发的主流，涉及面广，需要平稳过渡，避免房企出现资金链断裂，造成系统性风险。因此，可以建立3~5年的过渡期，给房地产企业以缓冲时间，有利于更好地实现改革的目的。二是鼓励多种形式竞争。对销售模式不预先设定路线，可以鼓励现房销售、按工程进度预付等多种形式共存，由购买者来选择，不搞一刀切。通过不同模式之间的竞争，可以找到适合房地产业发展实际的路子。三是加强监管系统设计。可以充分运用大数据等信息化技术，在对房地产企业的运行和工程进度等方面建立更加科学的检测体系，对可能存在的隐患可以预报预警，相关部门迅速及时介入，通过加强监管确保改革取得预期效果。

## 商业点评

## 长租公寓现倒闭潮：大潮退去，才知道谁在裸泳

近日，上海有多名租客和房东向警方报案称，一家名为岚越的房屋托管公司倒闭，将他们交付了几个月甚至一年的租金一起卷款跑路。调查发现，这家房屋托管公司以“高租金吸引房东、低租金吸引租客”的方式，聚拢了大量房屋租金，而这些租金绝大部分没有交给房东。

岚越只是最近倒下的多家长租公司之一。据对7、8月长租公寓市场情况的梳理发现，目前已累计出现二十多家长租公寓“跑路”，倒闭原因要么是资金链断裂，要么是高收低租。其实，如果把观察视线再拉长一点就会发现，2018年以来，长租公寓的“倒闭”已经是一种“常态化”现象。据媒体最新报道，全国约有22%的长租公寓相关企业存在过经营异常情况，近5%的相关企业曾受到过行政处罚或有严重违法行为。就此而言，岚越不是第一家倒下的，也肯定不会是最后一家。尽管接连倒下，但长租公寓本身很难说有“原罪”。有统计显

文/朱昌俊



作者为媒体评论员

示，中国的住房租赁市场是一个服务超过2亿人口、年租金规模过万亿元的市场。面对这样一片蓝海，资本的进入是迟早的事。而随着租客尤其是年轻租客对于居住条件的要求提升，长租公寓的个性化装修也契合了新的市场诉求。但是，解决了市场的真实痛点，并不意味着它就一定能够健康发展。

事实上，几乎每一家倒下的长租公寓背后，都往往存在着“高收低租”“租金贷”等关键词。换言之，长租公寓的“滑铁卢”，并非

源自本身的模式问题，而主要是它被异化带来的风险。

从诸多倒下的案例中可以看到，不少长租公寓企业所追逐的并不是“中间商赚差价”，而是将其当成了融资杠杆。不管是“高收低租”还是“租金贷”，都是企业在为自己的扩张加杠杆。本质上，它玩的是金融，而非传统的房屋租赁。而一旦某个环节掉链子，“崩盘”就在所难免。这背后不只是对房东和租客造成利益伤害，一定程度上说，也对长租公寓行业的声誉造成影响。不夸张地说，不少人已把长租公寓与网贷平台联系起来，这足以反映出异化的严重性。

近几个月多座城市出现的长租公寓“倒闭”小高潮，一方面，或许是上半年疫情造成市场“中断”后果的一种延期显现；另一方面，则或与政策的“大限”将至不无关系。近期，从国家层面到地方，针对长租公寓的规范措施都陆续出台或开始执行。

如住建部日前发布的关于

《住房租赁条例（征求意见稿）》公开征求意见的通知明确，对于住房租赁企业存在支付房东的租金高于收取租客的租金；收取租客租金的周期，长于支付给房东租金周期等高风险经营行为的，房产管理部门应当将其列入经营异常名录，加强对租金、押金使用等经营情况的监管。再比如，长租公寓“重镇”杭州出台政策规定，自8月底开始，相关租赁资金应缴入租赁资金专用存款账户管理；并要求相关企业于9月30日前完成对2020年新增长租房源风险防控金的缴纳，存量委托房源应缴风险防控金30%。

“当大潮退去，才知道谁在裸泳”。针对长租公寓的规范举措陆续落下，原有的行业投机空间必然被压缩，一些“见势不妙”的企业，只能选择提前离场；而更多的企业或因政策刺破泡沫不得不“原形暴露”。因此，尽管长租公寓的倒闭潮自2018年就开启，但这个行业真正的“挤水”才刚刚开始。换个角度，我们也可以

乐观预计，这个行业正在逐步步入相对规范的发展轨道。当然，前提是泡沫要挤干净。

走到目前这一步，长租公寓给监管，给市场，给个人，确实都带来了不少教训。首先，不宜将长租公寓泡沫和异化的出现完全归咎于监管滞后。毕竟，在市场自发形成的新模式面前，监管的滞后是不可避免的，若一开始就“围追堵截”也不符合对新事物的审慎监管原则。但是，一如P2P、共享单车等新事物所出现的风险和泡沫，如果监管能够及时补位，它所带来的影响和破坏力，或许不至于如此之大。或者说，一个社会为新事物成长所支付的代价本可以也应该更低一点。可以预见，P2P、被异化的长租公寓之后，市场还将涌现新的业态，但如何在支持新事物与合理控制风险和适度监管之间寻找到最佳平衡点，仍需要不断探索。

对市场和个人来讲，则是要遏制侥幸心理，更多尊重常识，不管是创业还是投资、消费，都应该

告别“赌徒”心态。应该说，这些年那些“绚极一时”又迅速破灭的新事物，其实是社会某种普遍心态的真实投射。长租公寓其实是一个很好的观察样本。对于创业者来说，过于痴迷加杠杆和击鼓传花的游戏，从好的方面可以解释为敢于“冒险”，在另一方面来说，还是投机心太重，“赚快钱”的愿望太强。在这样的心态驱使下，一个社会其实很难诞生真正具有开创意义的商业模式。把长租公寓硬是搞成了金融行为，足以说明很多问题。

对房东、租房者来说，乐于接受那些明显有违一般市场规律的“收益”“价格”，其实背后也不无“赌博”心态的作祟。这种心态在此前的P2P泡沫中，同样很明显。用通俗的话来说，当我们抱怨“割韭菜”之手无处不在时，不妨扪心自问，自己是不是太容易做“韭菜”了？这方面的“自我修养”不跟上，即便躲过了一个“坑”，也可能有下一个更大的“坑”在等着。

## 自由谈

## 代拍明星泛滥，游走在违法边缘

对于明星艺人来说，没有人围观是一种尴尬，但是围观拍摄的人太多，镜头怼到了脸上，却也是一种烦恼。最近，泛滥的代拍，被明星们一起“怼”上了热搜。

先是8月30日，“倪妮被代拍撞倒”的视频在网上流传，倪妮工作室发文表示，代拍行为扰乱公共场所秩序，严重影响了其他旅客的正常出行，对此行为“不主张、不提倡、不鼓励”。随后，章子怡发文怒斥：“难道就没有人能管他们吗？这样下去早晚要出事的！”林更新也在评论中回复“都是闲的”。

可以说，娱乐圈苦代拍久矣。代拍明星，仅仅是一种“泛粉丝化”的行为吗？答案恐怕并非如此。无论是代拍行为，还是粉丝“身体力行”的自发拍摄，有两个底线是必然要坚守的：一

文/樊成



作者为媒体评论员

是，不能触及明星的个人隐私；二是，不能干扰公共秩序、影响他人权益。

在公共场合、远距离拍摄明星，一般比较容易接受，也不太会引发明星反感，公众也不会觉得不妥。但如果是私密场合、隐私部位，还以追星的名义拍摄，恐

怕就要触犯隐私权了。毕竟，明星也是人，明星艺人的隐私虽然被普遍认为区别于大众，但恪守公私边界还是原则性问题。

此外，明星的航班信息、个人行程、住宿情况等，都是属于纯粹的个人隐私，如果代拍行业通过隐秘渠道索取、购买、偷窃这些信息，那么同样属于侵犯明星的隐私权。如今年5月9日，王一博曾怒斥：“半夜被陌生人敲酒店门，车上装跟踪器，到哪儿都有人无休止地跟……”这显然已经突破了底线。

至于干扰公共秩序，就更加好判断了。比如用各种围追堵截的方式来拍摄明星，严重扰乱机场、高铁站等公共场所秩序的，可能涉嫌违反《治安管理处罚法》；如果有追车、拦车等行为影响交通安全的，则涉嫌违反《道路交通安全法》。

类似的，对“粉丝接机明星”的治理就可以参照。2018年7月，中国民用航空局下发《关于加强粉丝接送机、跟机现象管理》的通知，提出将对阻塞安全通道，堵塞登机口、机舱口、接机大厅出口等扰乱秩序的违规行为，从严从重处罚。

再者，对明星个人行程造成影响，也是不妥的，公共场所的安保人员可以介入。如2019年，吴京在机场遭围拍，有代拍差点撞倒小孩，遭到吴京斥责，“你们这样真不好”；再比如被代拍撞倒甚至发生冲突的倪妮，其正常行走及出入机场的权利，也应该得到尊重和维护。

还有一些代拍场景中，侵犯的不仅是明星艺人个人的权益，还有剧组的合法权益。据报道，今年4月，某古装网络剧剧组在拍摄工作中，大量代拍闯入拍摄

基地，擅自破坏剧组道具及布景，导致部分工种返工，拍摄困难加大，影响拍摄进程。这显然已经触及到剧组的商业利益，必须严肃处理。

当我们通过具体情形来“解剖”不同场景下的代拍行为，就会发现，有些代拍可能不同程度地违反不同的法律法规。也正因此，对于代拍，也要分而治之。而从代拍的商业逻辑上去看，一个非常重大的问题同样不容忽视：粉丝自发的、独立的拍摄偶像的行为，仅仅是因为喜爱，拍摄照片的目的是用来珍藏；而代拍行业是以盈利为目的，属于商业活动，恐怕要事先征求被拍摄明星的同意了。

要知道，基于明星的个人形象制作出的商品，无论是照片、视频，还是其他形式，只要有买卖行为，都涉及商业权益，明星

一方是完全可以主张的。去年，视觉中国就曾因售卖明星机场跟拍照，被判侵犯肖像权，法院要求其向原告道歉并支付赔偿金。

当然，如果从粉丝经济的源头去审视，所谓“没有买卖就没有伤害”，在代拍行业中同样适用。粉丝们如果真的喜欢自己的偶像，就应该考虑偶像的感受，维护偶像的权益，而不是通过伤害偶像的方式，来表达自己的喜爱。最尴尬的莫过于，你喜欢他（她），却伤害了他（她）。

今年，李现多次发文称私人行程被拍，随后李现粉丝后援会发文倡议，抵制代拍、直播等行为。希望粉丝们也都从自身做起，自觉遵守法律法规和公共秩序，自觉抵制触及底线的代拍行为。你们做好了，偶像自然也就轻松了。

## 上接 E3

而特朗普批评军工利益集团，只能让军官集团与总统关系更加恶化。特朗普的民粹主义风格与军队的职业化和专业化之间形成了尖锐的对立，军方也拒绝特朗普提出的非分的

要求，即便大选结果不明了，特朗普也不应该寄希望军队的介入。美军参谋长联席会议主席米利给众议院军事委员会的一封信中说，如果就选举的某些方面发生争执，根据法律，美国

法院和美国国会必须解决任何争端，而不是美国军方。其实这是常识，为什么军方高层有此表态呢？因为特朗普的民粹风格和非常规的做法让美国人产生了一种宪政危机的焦虑，

军政关系会不会发生震荡？

《大西洋月刊》多数股权持有者是乔布斯的遗孀，这次《大西洋月刊》的报道可以说是对特朗普的一次“突袭”，从另外一个角度看，特朗普执政四年，

美国政治游戏越来越“特朗普化”了，不喜欢特朗普的人要打他，也只能更加“特朗普”。2020年的美国大选注定充满火药味，但是火药味蔓延到选举中，那可能就动了军政关系的

根本结构。到目前为止，特朗普还在既有的框架下，尤其是他拼命地以“懂王”的姿态讨好士兵以及退伍军人，说明大选的竞争虽然已经白热化，但是还没有“出圈儿”。